

Afdeling 81. Hjallerup.

Referat fra afdelingsmøde den 15. august 2023, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Sted: Hjallerup Kulturhus.

Beboere: 40 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Fra organisationsbestyrelsen:

Nils Vinther
Jens Jørgen Jensen

Fra administrationen:

Mette Lythje
Peter Andersen
Jens Erik Grøn (ref.).

Ejendomsmester:

Kurt Johansen

Ejendomsfunktionær:

Jan V. Jensen

Stemmeudvalg:

Mette Lythje
Anni Rita Valsted Nørrelien
Kurt Johansen

Ad. pkt. 1.

Nils Vinther blev valgt som dirigent.

Ad. pkt. 2.

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Afdelingsformand Jens Jørgen Jensen orienterede:

Fælleslokale

Ved tidligere afdelingsmøde blev det foreslået, at alle beboere i afd.81 skulle kunne benytte lokalerne "Salen" Syrenvej 1. Lokalerne havde hidtil været forbeholdt beboerne på Syrenvej. Efter nogen debat blev forslaget vedtaget. Afdelingsbestyrelsen har arbejdet en del med forslaget, for der skulle udarbejdes retningslinjer for brug af lokalerne. Retningslinjer, som beboere i Syrenparken og afdelingens øvrige beboere skulle kunne leve med. Resultatet ses i brochuren "Samlingslokalet Salen Syrenvej 1". Som det ses i brochuren, er det et samlingslokale for afdelingens beboere til beboerkomsammen, børnefødselsdag, fødselsdagsreception, begravelseskaffe m.m. og altså ikke et festlokale, da det kun kan benyttes kl. 9- 18.

Ladestandere

Ved forrige afdelingsmøde blev det besluttet, at opstille ladestandere ved Markeds alle. Ladestandere er nu opstillet således, at vore beboere nu har mulighed for opladning af elbil.

Bygningsgennemgang

I starten af april var afdelingsbestyrelsen med ejendomsinspektør Peter Andersen rundt på bygningsgennemgang af afdelingens boliger. Vore boliger er ikke nye, og under bygningsgennemgangen konstaterer vi, at nogle boliger nærmer sig reparationsalderen. Hvad skal laves og hvad kan vente? Normalt er det lejerne, som skal betale reparationerne. Efterfølgende havde vi et møde med Peter vedr. resultat af bygningsgennemgang. På dette møde oplyste Peter, at der arbejdes på at søge midler i form af tilskud fra Landsbyggefonden til reparationerne/renovering. Når der ansøges om tilskud, må man forvente en vis sagsbehandlingstid, så vi får ikke nyt tag eller andet i overmorgen. Hvis vi skal have tilskud til reparation/renovering af vores byggeri, skal der dokumentation til, så derfor kan man opleve, at der går folk rundt og kigger nøjere på vores byggeri.

Kaffe og rundstykker

I lighed med tidligere år har afdelingsbestyrelsen arrangeret kaffe med rundstykker /kage i de forskellige bebyggelser. En god tradition, men skulle nogen have forslag til andet, som afdelingsbestyrelsen kunne arrangere, hører afdelingsbestyrelsen gerne derom. Det kan være svært at finde på arrangementer for vore beboere, idet der findes mange foreninger i Hjallerup med gode arrangementer for byens borgere.

Hvad laver afdelingsbestyrelsen ellers?

Afdelingsbestyrelse har på et møde fået regnskab og budget gennemgået af Mette Lythje.

Afdelingsbestyrelsen kan godkende regnskab og budget

Afdelingsbestyrelsen har gennemlæst det nye layout til "Husorden",

"Vedligeholdelsesreglement", "Vedligeholdelsesguide" og "Velkommen til din nye bolig". Vore kommentarer til det nye layout er sendt til boligselskabet

Afdelingsbestyrelsen kunne man kalde et brugerråd, hvis opgave er at være kontaktpunkt til boligselskabet og at lave aktiviteter for beboerne.

På boligselskabets hjemmeside oppe i højre hjørne kan du klikke på Menu og vælge "Vores afdelinger". Du vælger afd. 81., og nederst på siden finder du afdelingsbestyrelsen medlemmer tillige med dagsordener og referater. Ud for formandens navn kan du se, at det er muligt at skrive til afdelingsbestyrelsen

Til sidst en tak til Organisationsbestyrelse og ansatte i boligselskabet for samarbejdet i det forløbne år

Spørgsmål:

Ingen.

Beretningen blev godkendt.

Ad. pkt. 3.Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2024.

Mette Lythje fremlagde budget for 2024.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 22,53, pr. m², svarende til 2,84 %. Lejen er herefter kr. 789,55 m². pr. år (gennemsnitlig).

Drift og vedligeholdelsesplanerne er indsendt til Landsbyggefonden og Boligselskabet afventer fortsat den endelige konklusion fra den eksterne granskning. Der arbejdes på udvikling af en mere præsentationsvenlig visning. Der vil også fremadrettet komme stor fokus på konsolidering af henlæggelserne.

Spørgsmål fra salen:

Ingen.

Afstemning ved håndsoprækning.

Ja: Alle.

Nej: Ingen.

Budgettet blev godkendt.

Ad. pkt. 4.Velkomstfolder.

Inspektør Peter Andersen orienterede jf. vedh. slides.

Vi har fornyet layoutet af vores velkomstfolder. Dette er boligselskabs måde at byde beboere velkommen på, og det er blevet opdateret for at skabe en mere indbydende og overskuelig præsentation.

Du kan finde de nye dokumenter på vores hjemmeside.

Ad. pkt. 5.**Forslag til husorden.**

A. Orientering.

Inspektør Peter Andersen orienterede jf. vedh. slides og tilføjede.

Vi har udført nogle sproglige tilpasninger for at gøre teksten mere nutidig på udvalgte steder. Det er dog vigtigt, at bemærke, at der ikke er foretaget ændringer i selve indholdet af disse dokumenter. Da vi har gjort dem tilgængelige på vores hjemmeside, vil vi undlade at gennemgå dem i detaljer her. Hvis I dog har spørgsmål vedrørende det opdaterede layout, er I mere end velkomne til at stille dem.

Korrektion/rettelse til det udsendte forslag om husorden side 4. punkt 8 – husdyr.**Tilføjelse fra eksist. husorden.**

Det er tilladt, at have 1 stk. husdyr. **For aftaler der ligger før denne, gælder de vedtagne regler på dette tidspunkt.**

B. Beslutning.

5.1. Ændringsforslag til side 5 punkt 11. parkering.

Tilføjelse: Trailer p-plads på Markeds Allé. Der udføres optegnelse på asfalten eller der laves anordning til tøjring af trailer.

FORSLAG:

Trailer parkering den ende af p-plads hvor container til glas står. Der laves evt. optegnelse på asfalten og/eller anordning trailer kan "tøjres" til det er helt forståeligt nogen har trailer på p-pladsen MEN er træls, at de optager p-plads i bunden af pladsen, hvor der i forvejen er "fjernet" to pladsen (bruges til opladning af el-bil) ikke rimeligt man skal holde ved den første blok, når man bor helt op mod højhus, bare fordi der så skal holde en trailer, på en plads og parkere trailer foran lejlighed kan man jo ikke.

Måske man kan leje en plads (hvis der etableres anordning til "tøjring") til trailer på pladser betegnet til trailere som forslået ved glas container.

Forslaget er indsendt af Inge Malmross Markeds Alle 27.

Forslaget blev trukket. Aftalt, at adm. arbejder videre med en løsning på problemet.

Forslaget til husorden blev vedtaget enstemmigt med ovennævnte korrektion/rettelse.

Ad. pkt. 6.**Forslag til vedligeholdelses – og istandsættelsesordning (A- eller B ordning).****A. Orientering.**

Inspektør Peter Andersen orienterede jf. vedh. slides og tilføjede. Vi har udført nogle sproglige tilpasninger for at gøre teksten mere nutidig på udvalgte steder. Det er dog vigtigt, at bemærke, at der ikke er foretaget ændringer i selve indholdet af disse dokumenter.

Da vi har gjort dem tilgængelige på vores hjemmeside, vil vi undlade at gennemgå dem i detaljer her. Hvis I dog har spørgsmål vedrørende det opdaterede layout, er I mere end velkomne til at stille dem.

B. Beslutning.

Forslaget til vedligeholdelses – og istandsættelsesordning med A ordning blev vedtaget.

Ad. pkt. 7.**Indkomne forslag:**

Ingen.

Ad. pkt. 8.**Valg af formand.**

På valg er:

Jens Jørgen Jensen, Østermarken 48. **Genvælt.**

Ad. pkt. 9.**Valg af 5 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.**

Da det ikke var muligt, at vælge 5 afdelingsbestyrelses medlemmer blev der stillet forslag om, at ændre størrelsen på afdelingsbestyrelsen fra 9 til 7 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Valg af 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

På valg er:

Tommy Hansen, Syrenparken 9. **Genvalgt.**

Gurli Morell, Søndergade 10 D. **Genvalgt.**

Trine Ingvarsdén, Syrenparken 4. **Valgt**

Ad. pkt. 10.

Valg af 2 suppleanter.

Valgt.

Niels Chr. Aagård, Østermarken 74 **1. suppleant.**

Inge Malmross, Markeds Allé 27. **2. suppleant.**

Ad. pkt. 11.

Eventuelt.

Følgende blev drøftet:

Sp.: Hvornår skiftes taget på Jernbanegade.

Sv.: Det var planen det skulle være i 2023 – men som byggepriserne har udviklet sig udskydes udskiftningen sandsynligvis.

Sp.: Hvornår laves de ting der er noteret på markvandringen.

Sv.: Det arbejde eksterne der er bestilt til skal udføres inden udgangen af oktober og det vi selv skal lave i løbet af vinteren..

Sp.: Hvor ofte tømmes papir container m.m.

Sv.: Hver måned.

Sp.: Hvem tømmer de røde kasse til "farligt" affald.

Sv.: Renovationsvæsenet.

Sp.: Jf. kontakt m.m. må man kun have et husdyr- hvad gør man når ens naboer ikke overholder dette.

Sv.: Alle klager skal være skriftlige og sendes til adm.

Sp.: Vores lys i fællesområderne i Stengården er for svage.

Sv.: Vi ser på det.

Sp.: Hvad med flere p-pladser på Skovglimt.

Sv.: Det skal stilles som et særskilt forslag.

Ros fra salen til ejendomsfunktionærerne.

Jens Jørgen Jensen afsluttede mødet og takkede for et godt møde.

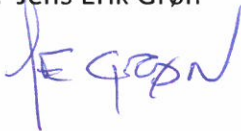
Mødet sluttede kl. 20,15

Underskrift.

Dirigent: Nils Vinther



Ref. Jens Erik Grøn



Nye boligdokumenter

Det skal være nemmere at finde information og regler.

1

Derfor rydder vi op

Gennem årene er der tilføjet mange nye småregler og bestemmelser i afdelingernes boligdokumenter.

Denne 'knopskydning' har gjort flere af dokumenterne meget lange og uoverskuelige.

Vi har i dag velfungerende og veldrevne afdelinger i hele Sundby-Hvorup Boligselskab. Vores fælles regelsæt efterleves.

Det skal være nemt (nemmere) at finde regler, bestemmelser og vejledninger.

2

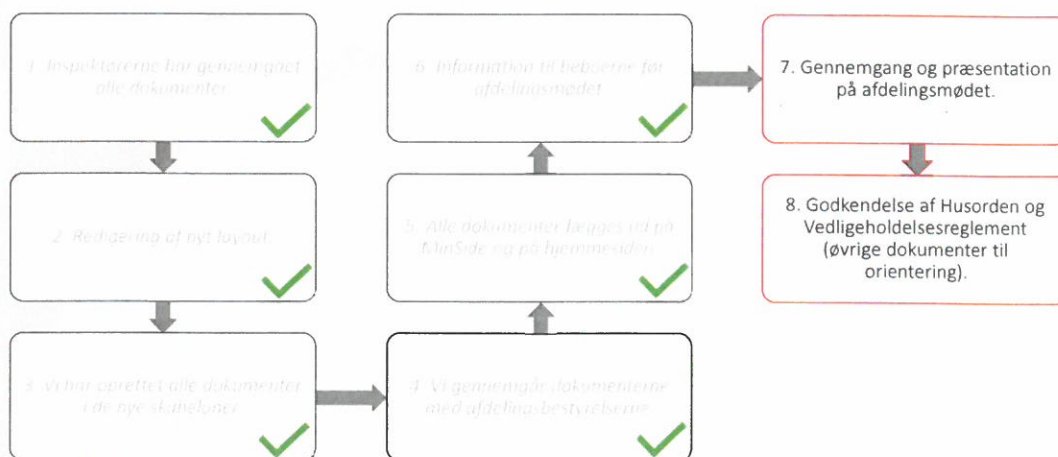
Det gør vi:

- Gennemgår alle 'boligdokumenter'.
- Nyt og gennemgående layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Oprydning, så bestemmelser og indhold placeres i de 'rigtige' dokumenter
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler*

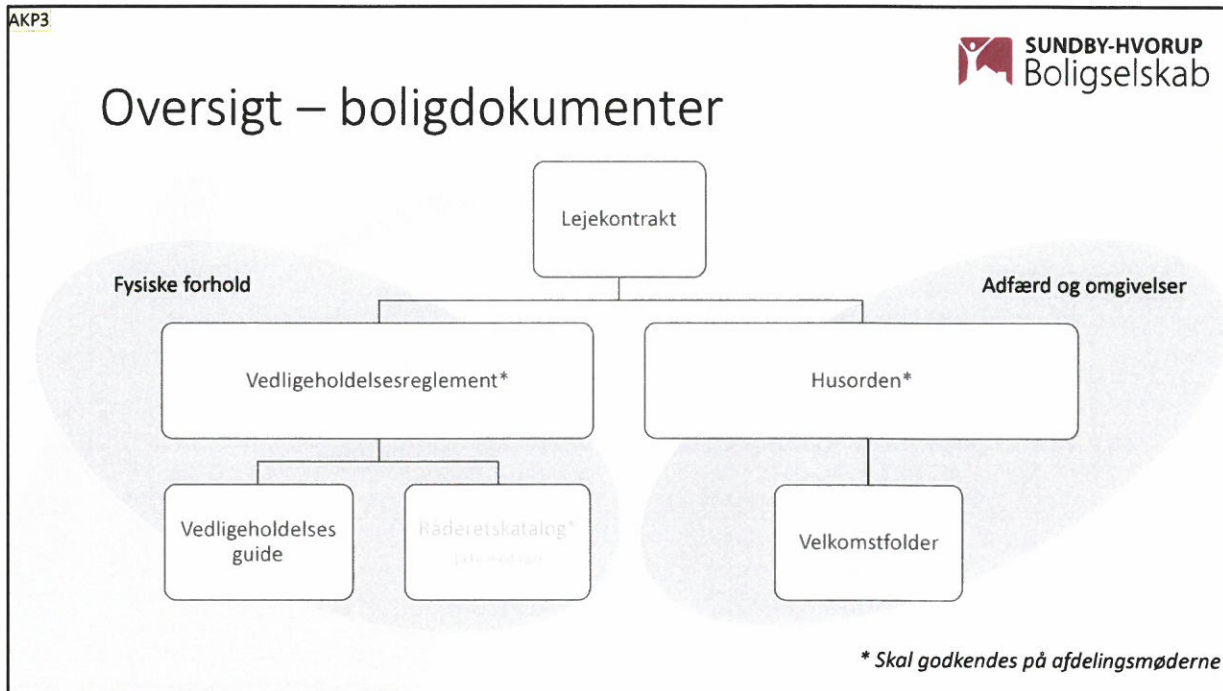
** Husorden og Vedligeholdelsesreglement skal godkendes på afdelingsmøderne, selv om der kun ændres layout og laves redaktionelle ændringer.*

3

Processen



4



5

SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

Det nye layout

- Skal have en enkelt og ensartet opbygning.
- Enkel at opdatere for administration ved ændringer.
- Tydelig 'SHB-identitet'.

6

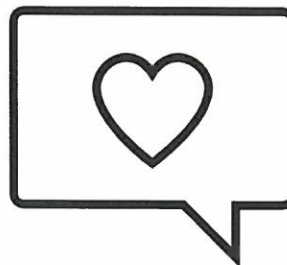
Velkomstfolder

Vi byder alle nye beboere velkommen

I afdelingens velkomstfolder har vi samlet praktisk information, som forhåbentlig er en hjælp i den første tid.

Velkomstfolderen er opdelt i disse hovedafsnit:

- Fakta om afdelingen
- Gode råd om at bo alment
- Beboerservice
- Fællesskaber og klubber i afdelingen



7

Husorden

Leveregler, der gælder for alle

Afdelingens husorden fastlægger de grundlæggende regler for, hvordan vi skal passe på hinanden, vores boliger og vores fælles omgivelser.

Husorden er opdelt i disse hovedafsnit:

- Regler inde i boligen
- Regler i afdelingen
- Særlige bestemmelser



8

Vedligeholdelsesreglement

Vi passer på vores boliger

Vedligeholdelsesreglementet er den aftale, der fastlægger, hvem der skal vedligeholde hvilke dele i boligen – boligselskabet eller beboeren.

Vedligeholdelsesreglementet er opdelt i disse hovedafsnit:

- Generelle bestemmelser
- Bestemmelser ved indflytning
- Bestemmelser i bo perioden
- Bestemmelser ved fraflytning



9

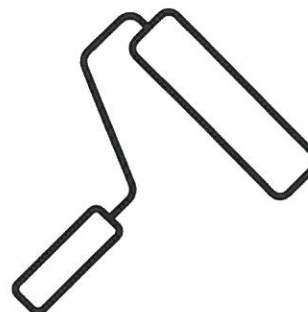
Vedligeholdelsesguide

Råd og regler om vedligeholdelse


I Vedligeholdelsesguiden, der er et tillæg til vedligeholdelsesreglementet, har vi samlet praktiske råd og vejledninger.

Vedligeholdelsesguiden er opdelt i disse hovedafsnit:

- Boligens stand ved indflytning
- Særlige regler vedr. indvendig vedligeholdelse
- Generelle og afdelingsspecifikke råd




10




Råderetskatalog

[afdelingernes råderetskataloger er ikke med i denne opdatering af boligdokumenter]

- **Individuel råderet**
 - *Individuel råderet bruges, hvis du vil lave individuelle forbedringer eller forandringer i din bolig (Lejer finansierer selv og afskriver over en given periode)*
- **Kollektiv råderet**
 - *Kollektiv råderet bruges, hvis I som afdeling vil lave forbedringer i alle eller enkelte boliger (Afdelingen finansierer og lejer betale over huslejen (i given periode)*
- **Udvendig råderet**
 - *Udvendigt råderetskatalog fastlægger, hvad man som beboer må gøre uden for sin bolig og på boligens grund.*
 - *Formålet er at sikre, at afdelingen holdes pæn og at boligerne og udearealerne fremstår nogenlunde ensartede. (også her kan der bruges Individuel og Kollektiv råderet).*





Side 1/7
Nørresundby, den 25 januar 2023

Information til beboerne

Sammen med afdelingsmødets dagsorden udsendte vi information til alle beboere.

Her fortæller vi om baggrunden for at ændre layout og rydde op i boligdokumenterne.

Her er der også henvisninger til MinSide og hjemmesiden, hvor man kan se dokumenterne.

Bilag til dagsorden - afdelingsmøde:

Derfor får afdelingen nye 'boligdokumenter'

Som du kan se af dagsordenen, skal vi gennemgå afdelingens 'boligdokumenter' (Håndbogen, Vedligeholdelsesreglement mv.) på afdelingsmødet.

Gennem årene er der blevet tilføjet nye afsnit og bestemmelser, og de mange tilføjelser har gjort nogle af dokumenterne meget lange og svære at finde rundt i. Derfor har vi - i dialog med afdelingsbestyrelserne - ryddet op og lavet et nyt layout til alle dokumenter.

Vi har ikke ændret i de bestemmelser eller regler, der gælder i afdelingen, men det nye layout skal gerne gøre det er nemmere at finde information om din bolig og de regler, der gælder i afdelingen.

Du finder de nye dokumenter på MinSide og på vores hjemmeside. Og som nævnt vil vi også gennemgå dem på afdelingsmødet.

Selv om der ikke er ændret i betydning eller fortolkning af henholdsvis Håndbogen og Vedligeholdelsesreglement, så skal afdelingsmødet formelt godkende disse to. De øvrige dokumenter skal ikke godkendes - men vi gennemgår dem naturligvis også på mødet.

Det nye layout udføres i alle afdelinger i år, og vi håber at der vil blive taget godt mod de nye dokumenter.

Har du spørgsmål, er du naturligvis også velkommen til at kontakte kontoret inden afdelingsmødet.

Venlig hilsen
Sundby-Hvorup Boligselskab

Ledelsens Sekretariat 8900 Nørresundby 99 96 17 30 fax	www.sundby-hvorupboligselskab.dk e-mail: afdelingsbestyrelsen@shb	Tidsrummet Mandag kl. 08.00-11.00 Tirsdag kl. 08.00-11.00 og kl. 13.00-17.00 Onsdag kl. 08.00-11.00	Tjenestestuen Mandag kl. 08.00-11.00 Tirsdag kl. 08.00-11.00, kl. 13.00-17.00 Onsdag kl. 08.00-11.00
--	--	--	---